



COMUNE DI AVELLINO

Settore Pianificazione ed Uso del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Attuazione degli Interventi Straordinari Legge Regionale n. 19 - 28.12.2009



RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE

Proposta rielaborata e corretta a seguito del parere del C.U. ed Errata Correge

allegato alla delibera di c.c. n. 24 del 25/02/2010

Coordinatore:

arch. Giovanni IANNACCONE

Progetto

arch. Francesco D'ONOFRIO

arch. Rosalia BALDANZA

arch. Alfonsina CORNACCHIA

arch. Giuseppina CERCHIA

arch. Luigi DE CESARE

arch. Salvatore PORRECA

arch. Angelo RAPA

geom. Ciro GIORDANO



RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE

ELABORATI SULLA SCORTA DELLA PROPOSTA DI LINEE GUIDA PREDISPOSTE DALL'ASSESSORATO ALL'URBANISTICA REGIONALE PUBBLICATE SUL SITO DELLA REGIONE CAMPANIA (<http://abitare.regione.campania.it/web/home/14>) INTEGRATE CON LE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE COMUNALI

DISPOSIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI

- I principali riferimenti normativi richiamati nel testo di legge sono:
DPR n.380/2001 – Testo unico dell'Edilizia
D.M.1444/1968 – Standard Urbanistici ed Edilizi
L.R. n.19/2001 in materia edilizia
L.R. n.13/2008 di approvazione del PTR
L.R. n.16/2004, Norme sul governo del territorio.
Tali norme costituiscono il corpus legislativo di regole da applicare per l'avvio degli interventi.
- La Amministrazione Comunale, per l'esecuzione della legge, adotta in via preliminare gli atti riguardanti:
 - l'eventuale esclusione di parti del territorio dall'applicazione della norma;
 - l'individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica ed edilizia e definizione di schemi di convenzioni attuative degli interventi di riqualificazione;
 - modalità organizzative di semplificazione per il rilascio dei titoli abilitativi;
 - eventuale procedura di variante urbanistica semplificata per l'ERS.
- I soggetti attuatori degli interventi possono essere sia pubblici (enti pubblici, iacp, società pubbliche) che privati (cittadini, società sia private che miste).
- Il richiamo alla deroga agli strumenti urbanistici è da intendersi quale deroga ai parametri edilizi fissati e non come **variante urbanistica** agli stessi.
- La deroga, ha carattere eccezionale ed è limitata ai soli casi espressamente previsti dalla legge.
- Le istanze per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi previsti dalla legge n.19/2009 devono essere presentate, a pena di decadenza, entro diciotto mesi (termine perentorio) dal 30 dicembre 2009 data di entrata in vigore della legge.
- Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati secondo la normativa vigente.

INTERVENTI E NOTE APPLICATIVE

Definizioni

Ai fini dell'applicazione della legge regionale 19/2009 si fa riferimento alle seguenti definizioni :

a) per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;

b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;



c) la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;

d) per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un' altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data del 28 dicembre 2009, data di entrata in vigore della legge regionale 19/2009;

f) la volumetria lorda da assentire, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, non comprende:

- le cubature derivanti dal maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti,
- il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia.

g) per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria;

h) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).

viene aggiunta alle definizioni previste nella norma regionale la seguente:

i) Ai fini della determinazione dell'applicazione dalla legge 19/2009 per volumetria residenziale esistente dell'edificio si intende quella autorizzata a un punto vista urbanistico e derivante dall'applicazione degli indici edilizi. Tale volumetria è incrementata dei volumi residenziali che risultino condonati alla data di entrata in vigore della legge regionale 19/2009 e calcolati come in precedenza ovvero per i quali sia stata presentata domanda di condono da definire preventivamente.

Tipologie di intervento

Le tipologie di intervento previste dalla legge regionale 19/2009 sono:

- **Ampliamento** del 20% dell'edificio esistente (art. 4),
- **Mutamento di destinazione d'uso** in alternativa all'ampliamento dell'edificio esistente o degli immobili in zona agricola per uso residenziale o per attività connessa allo sviluppo dell'azienda agricola. (art. 4),
- **Demolizione e ricostruzione** dell'edificio esistente con aumento di volumetria entro il limite del 35% (art. 5);
- **Riqualificazione edilizia ed urbanistica** di aree e immobili di edilizia residenziale pubblica (ERS) volumetria entro il (art. 7),
- **Edilizia privata** (abitativa, uffici, attrezzature di vicinato) anche con mutamento della destinazione d'uso (art.7).

Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5 non possono essere realizzati su:



- edifici individuati dal PUC vigente come Edifici di pregio, di valore storico e documentario “gruppo 1, 2, 3” e nelle aree di pertinenza degli edifici storici e di valore storico ambientale di cui agli artt. 7-30 delle NTA;
- edifici ricadenti nella Zona A (A1- Collina la Terra , A2-Espansioni del Nucleo Storico, A3-Borghi Storici) secondo il PUC vigente normati agli artt. 11-12 delle NTA;
- edifici ricadenti nella Zona B di impianto storico (B1- Corso V. Emanuele e Viale Italia, B2- via F. Tedesco) secondo il PUC vigente normati agli artt. 12-13 delle NTA;
- edifici ricadenti nelle Zone di Trasformazione (Ru – Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana, Rq – Zone di riqualificazione urbana, Ni -Zone di Nuovo Impianto, Nit- Zone di Nuovo Impianto a destinazione turistico ricettiva, nonché nelle TS- Aree di Trasformazione per servizi secondo il PUC vigente normati agli artt. 16-22-25, salvo le disposizioni di cui al titolo-RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA del presente elaborato.

Casi di esclusione

Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5 e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abitativo. Tale esclusione non si applica per gli interventi di ampliamento (art. 4) e demolizione e ricostruzione (art. 5) per immobili contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti, intendendosi prima casa quella di residenza anagrafica, per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 e 37 del DPR 380/2001 ovvero per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte. (art.6);
- collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali (aree ed edifici zone A, zona B1 e zona B2 ed edifici ed aree di pertinenza gruppi 1, 2, 3 di interesse storico ambientale);
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n.42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;
- oltre che nei casi di cui ai punti precedenti, le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 7 della legge regionale 19/2009 non si applicano nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).



- Per area di sviluppo Industriale o per aree PIP(laddove esistenti) si fa esplicito riferimento ai perimetri definiti dal Consorzio ASI.

Obblighi

- L'ampliamento, la ricostruzione e la riqualificazione edilizia ed urbanistica presuppongono l'obbligo di utilizzare tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti dagli atti di indirizzo regionale, dalla normativa vigente, nonché dai presenti riferimenti normativi per l'applicazione .
- Tutti gli interventi (articoli 4, 5 e 7) dovranno, quindi, obbligatoriamente essere guidati e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA sintetico (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, e dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali ecocompatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore ai valori limite previsti nell'allegato della normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia (allegato C numero 1, tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni ed integrazioni).
- Si definiscono materiali eco-compatibili, quelli che:
 - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;
 - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
 - rispettino il benessere e la salute degli abitanti.
- Inoltre vi è l'obbligo alla conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica e il rispetto delle prescrizioni tecniche al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Per tutti gli interventi devono essere previsti appositi spazi al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali spazi potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza considerati come volume tecnico non computabili ai fini della volumetria lorda assentibile. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost ed in ogni caso secondo la definizione di cui all'articolo 2.11 del RUEC.
- Il comune esercita la vigilanza sulla corretta realizzazione degli interventi nel proprio territorio e controlla che gli interventi di cui alla legge regionale 19/2009 siano stati realizzati da ditte iscritte alla cassa edile e in possesso di DURC regolare al momento dell'inizio dei lavori. La stessa ditta deve produrre, con riferimento allo specifico cantiere, un DURC regolare che attesta la congruità contributiva sulla base delle percentuali fissate dai contratti collettivi nazionali in edilizia e da disposizioni regionali vigenti. In assenza dei requisiti obbligatori previsti gli immobili realizzati sono abusivi e ad essi si applica il regime di sanzionatorio previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di edilizia.

Ampliamento

L'ampliamento, richiesto ad istanza del privato cittadino, è la trasformazione fisica del manufatto edilizio con aumento della volumetria lorda anche con variazioni prospettiche del fabbricato.

L'ampliamento massimo consentito è pari al venti per cento (20%) della volumetria esistente dell'edificio (art. 4).



La volumetria esistente dell'edificio è la volumetria lorda già edificata alla data del 29 dicembre 2009, data di entrata in vigore della legge, (lettera e, comma 1 dell'articolo 2), restano pertanto esclusi gli edifici in costruzione con permesso di costruire in corso di validità.

La volumetria lorda da assentire, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, non comprende:

- le cubature derivanti dal maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti,
- il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia.

Gli edifici residenziali sono quelli con destinazione d'uso residenziale prevalente determinata (fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive) nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio; gli edifici rurali sono anch'essi residenziali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo (lettere b-c, comma 1 dell'articolo 2).

Nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti l'ampliamento è consentito per le seguenti tipologie di edifici:

1. uni-bifamiliari;
2. di qualunque tipologia ma di volumetria non superiore a 1000 mc;
3. di due piani fuori terra oltre al sottotetto.

Per tutti gli interventi di ampliamento edilizio (art. 4), si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire (art. 6) e saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 1.

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA sintetico sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Mutamento destinazione d'uso

In alternativa all'ampliamento, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti dai paragrafi precedenti, è previsto per gli edifici a prevalente destinazione residenziale (70% minimo fuori dalle zone agricole e produttive), il mutamento di destinazione d'uso nella percentuale del 20% (comma 3, art. 4). In zona agricola il mutamento di destinazione è consentito per immobili regolarmente assentiti, senza trasformazioni fisiche, per uso residenziale o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola (comma 7). Si precisa che le superfici non residenziali oggetto di mutamento di destinazione, nei fabbricati a completa destinazione residenziale d'uso possono essere individuate anche nei piani seminterrati e/o nei sottotetti, fermo restando le condizioni ed i requisiti previsti dalla normativa vigente in termini di requisiti per l'abitabilità (rapporto pareti finestrate e altezze minime) nonché dalla disciplina fissata nel presente documento

Per i mutamenti di destinazione d'uso si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire (art. 6) e saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 1.

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Demolizione e ricostruzione

La demolizione e la ricostruzione, ad istanza del privato, di edificio residenziale esistente, e quindi anche di edilizia rurale, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti è consentita



anche con aumento di volumetria entro il limite del 35% ed eventuale variazione del numero di unità immobiliari residenziali con superficie utile lorda non inferiore a 60 mq. (art. 5).

Al fine di garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia, in deroga a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale, e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa, la volumetria lorda da assentire non comprende il maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti e il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

L'intervento deve essere circoscritto alla stessa unità catastale e può interessare le pertinenze esterne, fuori dall'unità catastale, purché sussista giuridicamente il vincolo pertinenziale con l'immobile da demolire. Pertanto al fine della riqualificazione edilizia e del corretto inserimento nel contesto urbano, anche per consentire gli adeguamenti funzionali derivanti dal risparmio energetico, la ricostruzione può essere realizzata nell'ambito della particella catastale.

Nella realizzazione dell'intervento di ricostruzione è consentito l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento oltre il limite previsto dagli strumenti urbanistici generali (articolo 2, comma 1, lettera h) fermi restando i limiti inderogabili fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Dal computo dell'altezza devono essere detratti le eventuali altezze derivanti da dispositivi tecnologici per il risparmio energetico.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 5), si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA sintetico. Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o alla richiesta del permesso a costruire (interventi articoli 6) e saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 2.

Si dovrà, inoltre, prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione per soddisfare almeno il 50% dei fabbisogni di acqua calda per usi igienico/sanitari e di almeno il 16% per il riscaldamento dell'edificio e/o la produzione di energia elettrica. L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dovrà risultare inferiore di almeno il 30% rispetto ai valori limiti previsti dalla normativa.

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA saranno certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Tipologie di intervento (Art. 4 e 5)

Per gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione, che possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici, la legge ha stabilito la non cumulabilità con gli ampliamenti eventualmente previsti dagli stessi strumenti urbanistici generali (art. 12 comma 3). Si intendono non cumulabili gli ampliamenti del PUC a destinazione residenziale abitativa .

Sono ammissibili, nelle aree non escluse, gli interventi previsti dall'art.4 LR 19/2009 (Interventi straordinari di ampliamento) e dall'articolo 5 LR 19/2009 in quanto compatibili sia con gli obiettivi del PUC nonché della precitata legge regionale.

L'ampliamento può essere previsto anche contestualmente alla realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili.

Gli interventi consentiti per l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione sono quelli eseguiti:



- su edifici a destinazione d'uso abitativo parziale la cui restante parte rispetto a quella residenziale prevalente abbia un uso compatibile con la stessa.

- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate dotate di opere di urbanizzazione primaria (lettera g, comma 1 dell'articolo 2) e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati previsti dal PUC. In deroga al limite dell'altezza prevista dal PUC, per l'intervento di cui all'articolo 5 comma 1, è consentito l'incremento del 20% .

La destinazione d'uso non può essere modificata se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori (comma 5, art. 4).

- su edifici già accatastati o per i quali la procedura di accatastamento sia in corso al momento della presentazione della istanza.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento verrà eseguito rispettando la originaria destinazione d'uso prevalente. Se la destinazione d'uso prevalente è residenziale questa rimarrà anche dopo la ricostruzione e la volumetria del 35% in ampliamento dovrà essere distribuita rispettando il criterio della prevalenza della destinazione residenziale (min 70%).

Il mutamento della destinazione d'uso residenziale prevalente pertanto non è consentito. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso non prevalente su edifici già accatastati o per i quali la procedura di accatastamento sia in corso al momento della presentazione della istanza.

Riqualficazione edilizia ed urbanistica (Art. 7)

Sono ammessi, nel rispetto delle esclusioni e degli obblighi previsti, ad istanza di soggetti proponenti pubblici e/o privati, interventi di *rinnovo urbano*, riqualficazione e trasformazione edilizia ed urbanistica che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS).

Gli ambiti di cui all'art.7 comma 2 coincidono con le zone omogenee individuate dal PUC relative a:

aree rinnovo urbano (Art. 15 NTA del PUC) ,

zone di sostituzione e ricomposizione urbana – Ru (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente Ru 01(ERS) - Ru 04 – Ru06 - Ru08 -Ru09 -Ru10 -Ru11- Ru12 - Ru 14 – Ru 15)

zone di riqualficazione – Rq (Art. 16 NTA del PUC), e specificatamente (Rq 06- Rq09)

aree ERP gestite dal IACP,

aree ERP gestite dall'Amministrazione Comunale o altri Enti Pubblici,

in quanto compatibili con le finalità e gli obiettivi delle previsioni della legge regionale.

Nelle aree di rinnovo urbano l'incremento del 50% (oltre le previsioni del PUC per gli interventi di sostituzione) , è limitato agli edifici pubblici .

Per edifici pubblici si intendono gli edifici realizzati con finanziamenti pubblici sia in fitto che in proprietà derivante da riscatto.

Sempre nelle aree di rinnovo urbano, al fine di incentivare la sostituzione edilizia finalizzata alla messa in sicurezza degli edifici privati, l'incremento di cui all'articolo 5 non esclude l'integrazione a servizi alle persone prevista dal PUC nel caso in cui l'intervento si riferisca non al singolo edificio ma comparti preesistenti riconducibile ad un intervento di ristrutturazione urbanistica .

Negli ambiti sopra descritti sono consentiti interventi edilizi riferiti a singoli edifici di cui agli articoli 4 e 5 e senza gli incrementi previsti dal PUC.



L'intervento può fare riferimento all'intera zona omogenea o a sub ambiti (parte di zona omogenea). E' possibile altresì raggruppare più ambiti o sub ambiti purchè ricompresi nel perimetro della stessa circoscrizione

Le assegnazioni per l' ERS sono sia in regime di locazione che in proprietà in favore dei nuclei familiari disagiati, giovani coppie, ed anziani.

L'edilizia privata ha destinazione d'uso abitativa, uffici, attrezzature di vicinato, anche con mutamento della destinazione d'uso originaria e con percentuali da stabilire nelle convenzioni allegate ai PUA.

Gli interventi riferiti a tutti gli ambiti suddetti sono subordinati all'approvazione di un PUA ed al rispetto della normativa edilizia nazionale e regionale di riferimento (DPR 380/2001, DM 1444/68, Legge Regionale 19/2001 – legge regionale 16/2004)

Le tipologie di intervento sono:

- Sostituzione edilizia di fabbricati di ERP con possibilità di aumento della volumetria fino al 50% da destinare ad edilizia privata (comma 3), nelle aree di *rinnovo urbano*, e negli ambiti di riqualificazione e trasformazione edilizia e urbanistica individuati dal comune (comma 2);
- Sostituzione edilizia senza aumento di volumetria, ma anche con mutamento di destinazione d'uso, per lotti non superiori a 15000 metri quadri. Questa fattispecie prevede la realizzazione di interventi di edilizia privata in concorso con l'edilizia sociale per una percentuale non inferiore al 30% (comma 5). Questa tipologia di sostituzione edilizia è esclusa nelle zone agricole, nelle aree ASI (Area di sviluppo industriale) e nelle zone PIP (piani di insediamenti produttivi);
- Mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi (immobili esistenti destinati ad uffici con volumetria non sup. a 10.000 mc) con previsione di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della volumetria (comma 6).

Dell'edilizia residenziale sociale realizzata almeno il 5% deve essere destinato ad abitazioni da assegnare a canone sostenibile.

Nei casi di riqualificazione edilizia ed urbanistica, al fine di garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia, in deroga a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale, e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa, la volumetria lorda da assentire non comprende:

- il maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- il maggior spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri;
- le serre solari, per le quali si dovrà prevedere atto di vincolo circa tale destinazione, e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

Per tutti gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica (art. 7) si dovrà procedere ad una autovalutazione preventiva del consumo di risorse e dei carichi ambientali attraverso l'applicazione del Protocollo ITACA Sintetico.



Tale autovalutazione, a firma del progettista, sarà allegata alla richiesta del permesso a costruire e saranno autorizzati solo gli interventi che riporteranno una valutazione minima pari a 3.

Si dovrà prevedere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione per soddisfare almeno il 50% dei fabbisogni di acqua calda per usi igienico/sanitari e di almeno il 16% per il riscaldamento dell'edificio e/o la produzione di energia elettrica. L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale dovrà risultare inferiore di almeno il 30% rispetto ai valori limiti previsti dalla normativa.

In relazione agli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica (art. 7), si dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

1. applicare misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
2. applicare soluzioni tecniche per il contenimento dei consumi di acqua potabile e degli scarichi immessi nella rete fognaria anche attraverso sistemi di monitoraggio e controllo;
3. prevedere l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi;
4. prevedere, per le sistemazioni esterne agli interventi, una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore";
5. in fase di progettazione dovrà essere puntualmente descritta l'integrazione degli impianti del fabbricato con quelli di quartiere;

Il rispetto delle prestazioni energetiche ed i risultati dell'autovalutazione secondo il Protocollo ITACA saranno certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori

Ulteriori forme di intervento

- Ad istanza del privato: recupero sottotetti esistenti, secondo la tipologia ex l.r. n.15/2000 e 19/2001, alla data di entrata in vigore della presente legge (art. 8 comma 2).
- Per le imprese : Interventi di aumento – da 0.50 a 0.60 - del rapporto di copertura degli impianti attualmente produttivi all'interno della zona PIP (art. 8 comma 3). Il procedimento di autorizzazione dell'aumento di copertura resta disciplinato dalla precedente normativa essendo variata unicamente la percentuale di aumento.

SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dichiarazione Inizio Attività - DIA

Gli interventi di:

- ampliamento edilizio pari al 20%
- la demolizione e la ricostruzione con aumento edilizio pari al 35%
- l'incremento di altezza del 20%
- il mutamento di destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento del 20%
- il mutamento di destinazione senza trasformazioni fisiche in zona agricola sono realizzabili con dichiarazione di inizio attività (DIA) o a scelta del richiedente permesso di costruire. La dichiarazione nonché gli elaborati progettuali devono espressamente contenere il riferimento alle prescrizioni, agli obblighi di legge e ai parametri costruttivi obbligatori.

Permesso di costruire

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica sono realizzati mediante permesso di costruire (articolo 7).



Le ulteriori forme d'intervento indicate dalla legge sono disciplinate dalla normativa vigente. Ai procedimenti amministrativi si applica la normativa edilizia nazionale e regionale (D.M. 1444/68 - DPR n. 380/2001 – L.R. n.19/2001).

Il permesso di costruire viene rilasciato solo se i progetti sono conformi alle prescrizioni costruttive riguardanti il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche riguardanti l'uso di materiali eco-compatibili e la disciplina relativa alla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Nel caso previsto dall'articolo 6, riguardante interventi su edifici dichiarati prima casa, ma privi del titolo abilitativo in sanatoria o privi dell'accertamento di conformità, l'ampliamento o l'aumento volumetrico sono realizzabili solo con permesso di costruire.

Per ottenere il permesso di costruire i soggetti richiedenti, pubblici o privati, devono avere la disponibilità giuridica degli immobili oggetto di intervento ovvero averne il possesso o la detenzione, o comunque averne titolo.

Atti amministrativi di competenza del comune

In via preliminare il Comune stabilisce le modalità di deroga allo strumento urbanistico vigente per il rilascio dei titoli abilitativi in attuazione della legge regionale n. 19/2009 oltre a fissare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

In caso di inadempienza del Comune, i soggetti interessati, legittimati, possono attivare gli ordinari mezzi di tutela giurisdizionale ed amministrativa previsti dall'Ordinamento (riferimento alla legge regionale 16/2004 per la tutela amministrativa).

Di seguito si illustrano i principali atti che la norma attribuisce alla competenza comunale:

1. DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

LEGGE REGIONALE n.19/2009: "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA".

- (Art. 3 e 4 LR 19/2009) – casi di esclusione

2. DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

LEGGE REGIONALE n.19/2009: "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA".

- (art. 7 comma 2 LR 19/2009) - individuazione degli ambiti di trasformazione edilizia ed urbanistica da destinare all'ERS (locazione e proprietà).

- Riferimenti normativi per l'attuazione della Legge Regionale 19/2009..

MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli interventi e della loro consistenza verrà curato dall'AGC 16 Governo del Territorio – Settore EPA attraverso il sito web istituzionale <http://abitare.regione.campania.it>. Sul sito verranno date istruzioni sulle modalità di comunicazione.

In particolare il Comune trasmette all'AGC 16 un report trimestrale con le seguenti indicazioni: tipologia di intervento, numero di interventi, tempi di definizione delle istanze, natura della deroga allo strumento urbanistico.

In relazione all'attività di monitoraggio degli interventi realizzati (art. 12 comma 4) i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi di ampliamento, ricostruzione e riqualificazione edilizia e urbanistica devono comunicare alla regione Campania l'oggetto e la



consistenza degli interventi stessi, nonché trasmettere i risultati delle autovalutazioni secondo il Protocollo ITACA Sintetico.

Per quanto non espresso si fa riferimento ai contenuti della legge regionale n. 19/2009 .
Eventuali difformità tra la parte grafica e quella normativa si fa riferimento a quest'ultima.